Mardi 1er juillet 2025

Réunion publique d'ouverture de la concertation préalable à la création de la ZAC

ZAC DES PETITS RUISSEAUX

Quel avenir pour la Zone d'activité des Petits Ruisseaux à l'horizon 2040 ?

Verrières-le-Buisson

DÉROULÉ DE LA RÉUNION

- Présentation par M le Maire
- La démarche
- La concertation
- Temps d’échanges
- Conclusion

PRÉSENTATION

Par M le Maire

François Guy Trébulle

- Un projet structurant pour la Ville de Verrières
- Un projet cohérent avec les orientations nationales
- La ZAE aujourd'hui
- Une dynamique conforme aux orientations de la loi

UN PROJET STRUCTURANT

Pourquoi une ZAC aux Petits Ruisseaux ?

- ✓ Accompagner l'évolution et permettre la **transformation progressive** de la ZAE en zone multifonctionnelle
- ✓ Permettre d'**accroître** les surfaces dédiées aux activités économiques par rapport à l'actuelle ZAE et accueillir de **nouvelles activités**

>>> *Cette augmentation de la surface économique ne passe absolument pas par une séparation des destinations mais par une* ***organisation de la coexistence****.*

UN PROJET COHÉRENT AVEC LES ORIENTATIONS NATIONALES

« En France, environ "1,6 million de logements pourraient être créés" sur les zones commerciales à l'entrée des villes en France…

(baromètre des entrées de ville commerciales, réalisé par Icade et la Scet – 4 juin 2025)

UN PROJET COHÉRENT AVEC LES ORIENTATONS NATIONALES

> *C'est une manière de répondre à la problématique de production de logements.*
>
> (C.E. Kuhne, Directeur général d'Icade promotion)

Ceci permet également de densifier le territoire des communes concernées **sans modifier le tissu résidentiel et ses équilibres**.

>>> *À Verrières 52,4% de tissu pavillonnaire dans un environnement récemment protégé par le PLU (avec 65 hectares de cœurs d'îlots préservés)*

UN PROJET COHÉRENT AVEC LES ORIENTATONS NATIONALES

> *64% des Français considèrent que la construction de logements dans les entrées de ville commerciales doit être un sujet prioritaire ou important pour les équipes municipales qui s'installeront l'an prochain.*
>
> (IFOP 2025)

>>> À Verrières, ce sujet fait l'objet de réflexions depuis 2019

UN PROJET COHÉRENT AVEC LES ORIENTATONS NATIONALES

De nombreux freins identifiés au niveau national

- ✓ la capacité à porter le projet de transformation sur le temps long (55%)
- ✓ l'équilibre économique des projets
- ✓ le nombre et la diversité des propriétaires (49%)

(étude Localtis – banque des Territoires)

UN PROJET COHÉRENT AVEC LES ORIENTATONS NATIONALES

À Verrières, la municipalité a décidé de :

- ✓ **Prendre le temps nécessaire** sans urgence
- ✓ Être accompagnée par l'EPFIF et la SEM Paris Sud Aménagement pour bien apprécier la soutenabilité financière de la transformation
- ✓ Faire de la diversité des propriétaires un atout en proposant à ceux qui le souhaitent d'être des **acteurs de cette transformation**
- ✓ Développer et encourager l'activité économique, en lien avec la Communauté Paris-Saclay

UN PROJET COHÉRENT AVEC LES ORIENTATONS NATIONALES

Les objectifs nationaux… et locaux !

- Développement économique
- Transformation et modernisation des actifs commerciaux existants (décret tertiaire)
- Création de logements
- Renaturation en optimisant le potentiel de désimperméabilisation

UN PROJET COHÉRENT AVEC LES ORIENTATONS NATIONALES

…qui rejoignent nos objectifs communaux

- Augmenter significativement les surfaces dédiées à **l'économie productive**
- Accompagner la **transformation et la modernisation** des actifs commerciaux existants
- Créer des logements **à la fois sociaux et en accession** (objectif 40/60)
- **Désimperméabiliser** et renaturer une zone quasi intégralement artificialisée
- Favoriser des **mobilités douces**

UN PROJET COHÉRENT AVEC LES ORIENTATONS NATIONALES

Icade et la Scet identifient des **priorités d'actions** pour s'attaquer à la transformation des zones concernées :

1. ***La réussite de la mise en œuvre des projets sur les sites de petite taille dès le prochain mandat municipal 2026-2032.***

>>> **Identifier les sites prioritaires et lancer les études de faisabilité**

Fait à Verrières

(baromètre des entrées de ville commerciales, réalisé par Icade et la Scet – 4 juin 2025)

UN PROJET COHÉRENT AVEC LES ORIENTATONS NATIONALES

2 *Structurer une gouvernance robuste et pérenne pour porter la transformation des grands sites sur le temps long.*

>>> Inscrire l'évolution dans les documents de planification, initier les études de cadrage stratégique associant collectivités, aménageurs, propriétaires et enseignes commerciales, aborder les macros-équilibres financiers.

Sera Fait à Verrières

(baromètre des entrées de ville commerciales, réalisé par Icade et la Scet – 4 juin 2025)

UN PROJET COHÉRENT AVEC LES ORIENTATONS NATIONALES

3 *Identifier les opportunités foncières pour accueillir de nouvelles activités économiques.*

>>> En favorisant les entreprises et filières stratégiques du territoire et en profitant de la réussite d'une ou deux premières opérations pour produire un effet d'entrainement.

Fait et toujours en cours à Verrières

(baromètre des entrées de ville commerciales, réalisé par Icade et la Scet – 4 juin 2025)

UN PROJET COHÉRENT AVEC LES ORIENTATONS NATIONALES

4 *Définir une vision de long terme du projet*

Objectif de la ZAC des Petits Ruisseaux : horizon 2040

(baromètre des entrées de ville commerciales, réalisé par Icade et la Scet – 4 juin 2025)

UN PROJET COHÉRENT AVEC LES ORIENTATONS NATIONALES

> *Suppression d'ilots de chaleur, recalibrage des commerces, ZAN, autant de raisons qui font que **c'est maintenant que nous devons agir** (…) pour répondre à la crise du logement.*
>
> Nicolas Joly, Directeur Général d'Icade

> *(…) déployer une programmation mixte en allouant une part des fonciers requalifiés à de nouvelles activités économiques.*
>
> Baromètre Icade

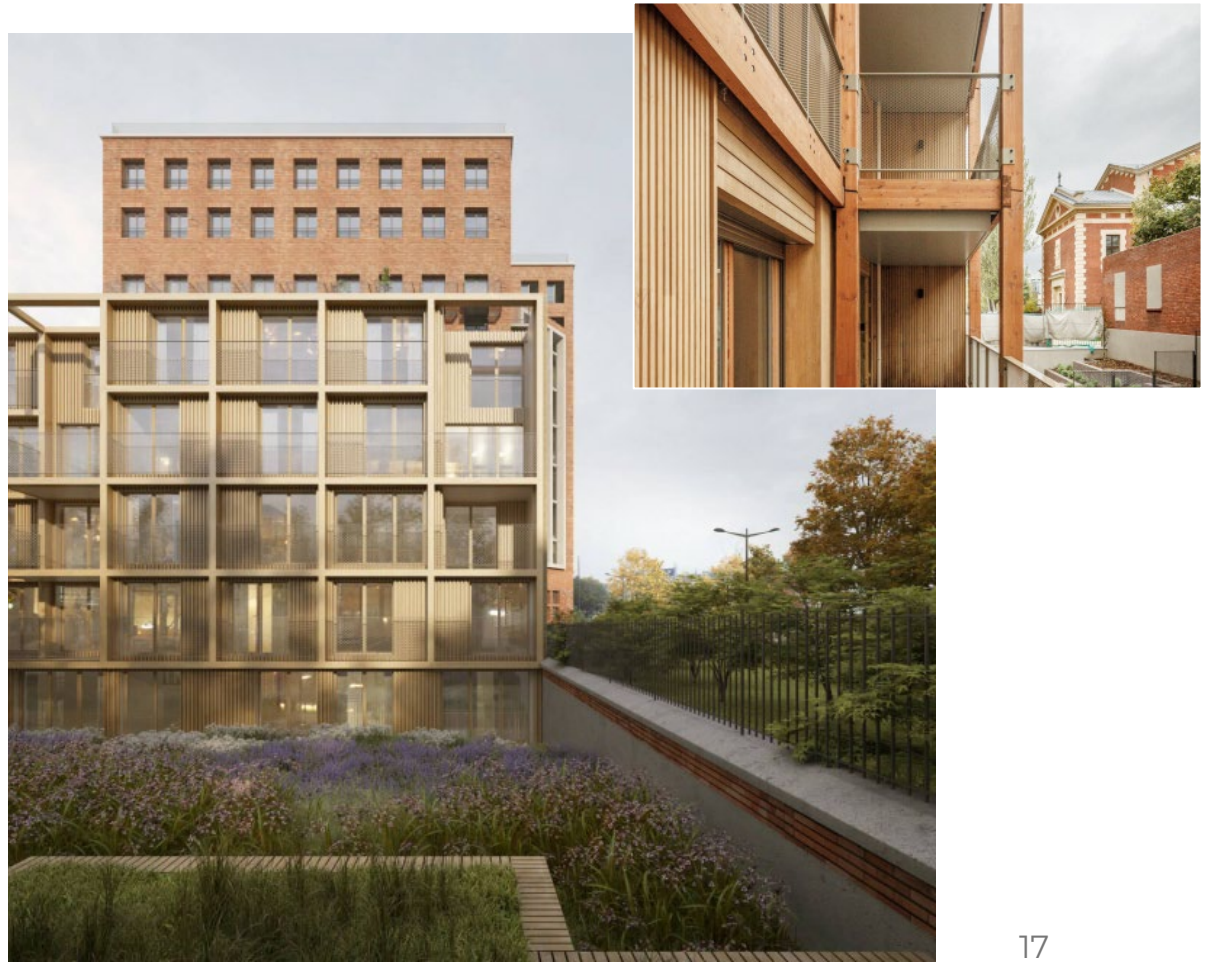
>>> Le baromètre confirme le discours tenu depuis 6 ans par la Ville de Verrières

MARIER HABILEMENT ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET LOGEMENT, C'EST POSSIBLE

À Paris, un ancien bâtiment industriel de La Poste…

AVANT > un édifice de 1965 avec centre de tri postal, bureau de poste et 10 logements sociaux

APRÈS >
83 logements (35 sociaux et 48 en accession),
1 espace de coworking au 1er étage,
1 bureau de poste de 470m² au RDC,
1 espace de logistique urbain de 1000 m² et 1 parking au sous-sol
1 espace d'agriculture urbaine sur le toit (terrasse de 650m² avec micro-forêt comestible et potagers).



MARIER HABILEMENT ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET LOGEMENT, C'EST POSSIBLE

À Bordeaux, un ancien centre de tri postal…

Un programme de 55 000 m² qui mêle logements, bureaux, hôtel et centre de congrès

DÈS 2026 >

- 465 logements (40 % accession, 25 % social), 11 000 m² de bureaux, un centre de congrès de 1 000 places, 2 500 m² de commerces, 1 hôtel
- 600 places de stationnement pour voitures, 1 200 arceaux vélos
- Une crèche, une recyclerie et une conciergerie

MARIER HABILEMENT ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET LOGEMENT, C'EST POSSIBLE

À 2 pas de chez nous…

CHÂTENAY-MALABRY >

9090 m² de surface totale dont :

- 3 700 m² de bureaux
- 4 700 m² de logements
- 690 m² de commerces

MARIER HABILEMENT ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET LOGEMENT, C'EST POSSIBLE

À 2 pas de chez nous…

MARIER HABILEMENT ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET LOGEMENT, C'EST POSSIBLE

À 2 pas de chez nous…

LA ZAE AUJOURD'HUI

La coexistence : déjà une réalité dans la zone actuelle…

- Deux restaurants très fréquentés
- Coiffeur
- Habitation individuelle

LA ZAE AUJOURD'HUI

- Un cabinet pédiatrique accueillant des centaines d'enfants et leurs parents

- Une piscine fréquentée par des enfants et des séniors

LA ZAE AUJOURD'HUI

- Un supermarché de proximité dont le bâti peut évoluer

LA ZAE AUJOURD'HUI

Juste à côté de la zone…

- Des pavillons qui participent de son unité foncière réelle mais en ont été exclus juridiquement
- Un voisinage immédiat d'immeubles d'habitation
- Des pavillons de l'autre côté du ru (à Antony)

LA ZAE AUJOURD'HUI

Déjà en 2018…

Si l'on observe certaines zones emblématiques, ainsi que des **opérations d'urbanisme mixtes telles qu' « Atlantis » à Massy**, « les docks » à Saint-Ouen, etc.; on constate que la densification s'est accompagnée d'une mutation des sites.

IAU – Zones et parcs d'activités économiques en Île-de-France, décembre 2018

LA ZAE AUJOURD'HUI

La densification : un processus normal de renouvellement urbain

> Changement d'usage de sols anciennement dédiés à des zones industrielles (ZI)

> Réaffectation des terrains en logements, équipements, etc.

LA ZAE AUJOURD'HUI

Une nouvelle vision du développement urbain

> **Introduire dans les ZAE des logements** et/ou équipements jusqu'alors inexistants

> Assurer aux sites une **plus grande mixité** et pérennité

LA ZAE AUJOURD'HUI

Des partenariats public-privé

- **Impliquer les propriétaires et les entreprises** qui deviennent **opérateurs sur leurs parcelles**

- Encourager le renouvellement de l'offre foncière dans un contexte de raréfaction du foncier

(Guide pratique de la Banque des territoires « repenser les zones d'activités pour redynamiser les territoires » – mai 2024)

LA ZAE AUJOURD'HUI

Repenser le modèle d'aménagement

- Densité acceptable, **mixité fonctionnelle**, économique, architecturale, de mobilité, de paysage, de décarbonation et de biodiversité …

- Utiliser le foncier vers d'autres destinations que l'activité économique : **mixité des usages**

(Guide pratique de la Banque des territoires « repenser les zones d'activités pour redynamiser les territoires » – mai 2024)

UN PROJET FACILITÉ PAR LA LOI

Un projet au cœur de l'actualité législative

N° 144

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2024-2025

17 juin 2025

PROPOSITION DE LOI

de **simplification** *du* **droit** *de l'***urbanisme** *et du* **logement**

(procédure accélérée)

UNE DYNAMIQUE CONFORME AUX ORIENTATIONS DE LA LOI

> *Le texte offre davantage de souplesse pour transformer des zones (…),* ***en permettant d'y créer du logement au lieu de leur conserver un usage unique de zones d'activité économique.*** *Il est* ***urgent*** *de prendre ces* ***mesures de bon sens****, même si elles ne révolutionnent pas le droit de l'urbanisme.*

Joël Bruneau (Député LIOT du Calvados)

> *Certaines zones (…) constituent des opportunités pour accueillir des logements dans une logique de sobriété foncière. Les collectivités conservent la maîtrise de leur planification (…).*

Valérie Létard, ministre chargée du Logement

UNE DYNAMIQUE CONFORME AUX ORIENTATIONS DE LA LOI

> *Dans le périmètre d'une zone d'activité économique (…), l'autorité compétente peut, en tenant compte de la nature du projet, (…) déroger aux règles relatives à l'emprise au sol, au retrait, au gabarit, à la hauteur et à l'aspect extérieur des bâtiments, ainsi qu'aux obligations en matière de stationnement.*

> *L'autorité compétente (…) peut (…) autoriser un projet de* ***réalisation de logements ou d'équipements publics*** *en dérogeant aux règles relatives aux destinations fixées par le plan local d'urbanisme.*

Art. L. 152-6-5 du code de l'urbanisme
Proposition de loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, 17 juin 2025

UNE DYNAMIQUE CONFORME AUX ORIENTATIONS DE LA LOI

Conséquence du nouveau texte

- ✓ La Ville pourrait alors accorder des **autorisations compatibles** avec l'évolution souhaitée de la Zone, que ce soit sur des parcelles contrôlées par l'EPFIF ou sur des parcelles privées.

- ✓ Elle souhaite poursuivre le **travail global** permettant, grâce à la ZAC, de garantir la cohérence de l'évolution organisée.

LA DÉMARCHE

- Historique et contexte
- Situation du site
- Principales caractéristiques
- Enjeux de la démarche
- Pour une transformation progressive
- Mutation de la ZAE
- Une forme urbaine adaptable
- Scenario possible
- Une démarche environnementale
- Calendrier

Verrières-le-Buisson

HISTORIQUE ET CONTEXTE

La ZAE des Petits Ruisseaux

- Créée dans les **années 1980** (en 1977, aménagement de la voie de desserte)
- 10 hectares
- Environ **45 entreprises** – 700 salariés
- **Bien desservie** par le réseau routier : proximité D60
- Une majorité des **activités en place compatibles** avec du logement
- Des **qualités paysagères existantes**
- **Enjeu de modernisation** des bâtiments, infrastructures et renforcement de l'offre de services/ commerces/équipements

POUR UNE TRANSFORMATION PROGRESSIVE

Démarche de dialogue et étapes préalables

26 janv. 2016
- Délibération du conseil municipal instaurant un périmètre d'études

2019
- Intégration dans le PLU du périmètre d'études

Oct. – nov 2022
- Entretiens avec les acteurs économiques

Avril-sept. 2023
- Étude économique et diagnostic

Juin 2023
- Présentation aux acteurs ZAE de l'étude économique

Sept. 2023
- Suite des entretiens avec les acteurs économiques

Janv. - Avril 2024
- Élaboration des intentions du projet urbain

Mai 2024
- Présentation du projet de requalification aux acteurs économiques

Juin 2024
- Engagement de l'étude d'impact et des diagnostics techniques

Fév. 2025
- Démarrage des entretiens avec les acteurs économiques : courrier de l'EPFIF

Juin 2025
- Préparation concertation préalable

Juillet 2025
- **Réunion publique, lancement concertation**

Focus sur les rencontres avec les entreprises

27 juin > Réunion avec l'État et l'association ZAE

Fin août > Réunion avec M le Maire, les élus de Verrières et l'association ZAE

27 janv > Réunion avec M le Maire, élus Ville, CPS, Paris Sud Aménagement et l'association ZAE

26 fev. > Réunion avec M le Maire, élus Ville, CPS, Paris Sud Aménagement et toutes les entreprises de la ZAE

Échanges autour du PLU, du projet, entre l'association ZAE, M le Maire et l'État

Étude urbaine et architecturale > rencontres avec les acteurs de la ZAE

17 nov > Réunion publique « Développement urbain - vision et perspectives »

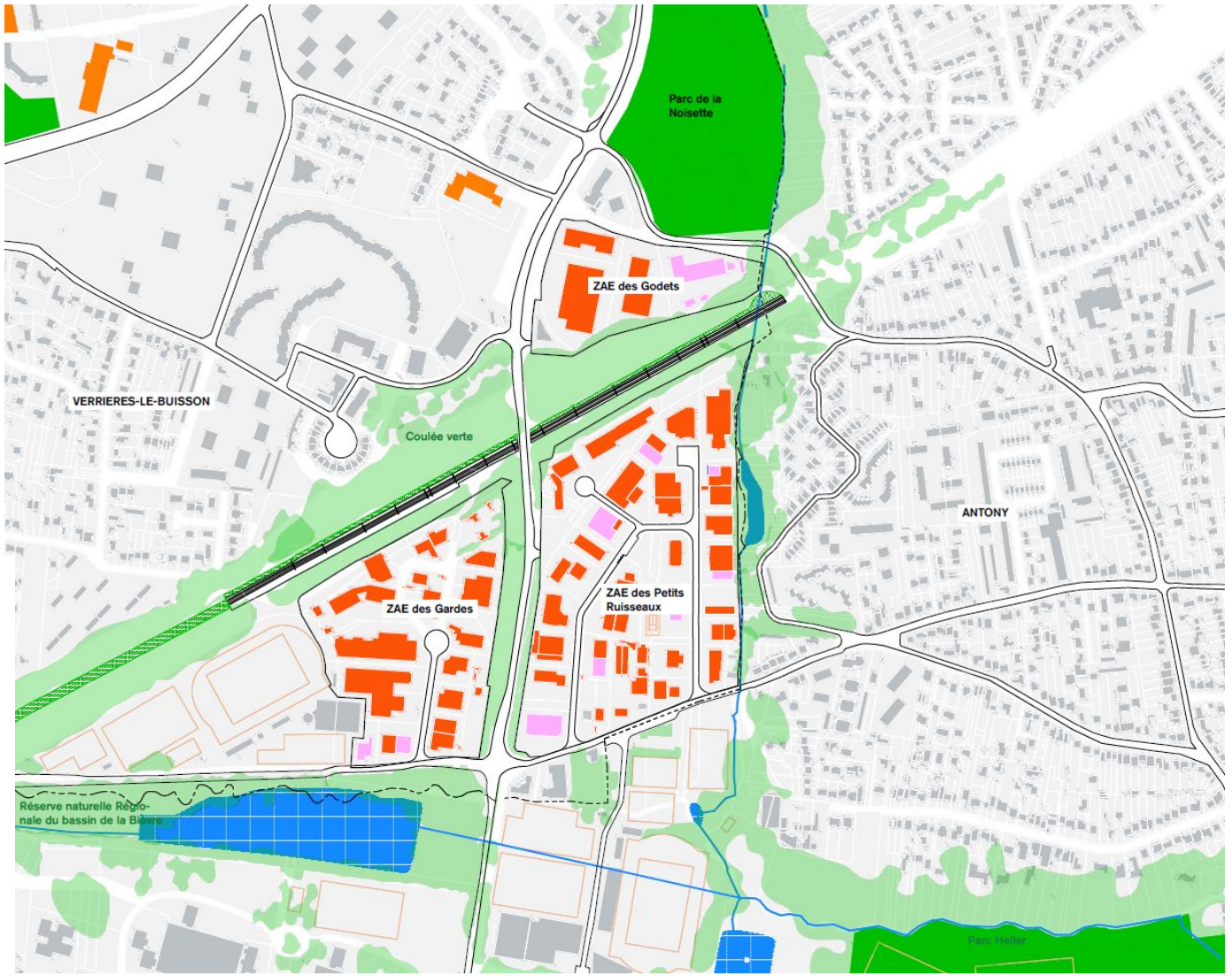
3 avril > Réunion avec M le Maire, élus Ville, État et association ZAE

21 juin > Réunion avec M le Maire, élus Ville, État et association ZAE

SITUATION DU SITE

SITUATION DU SITE

- bâti existant
- parcellaire existant
- végétation
- parc
- équipements
- activité
- commerces/services



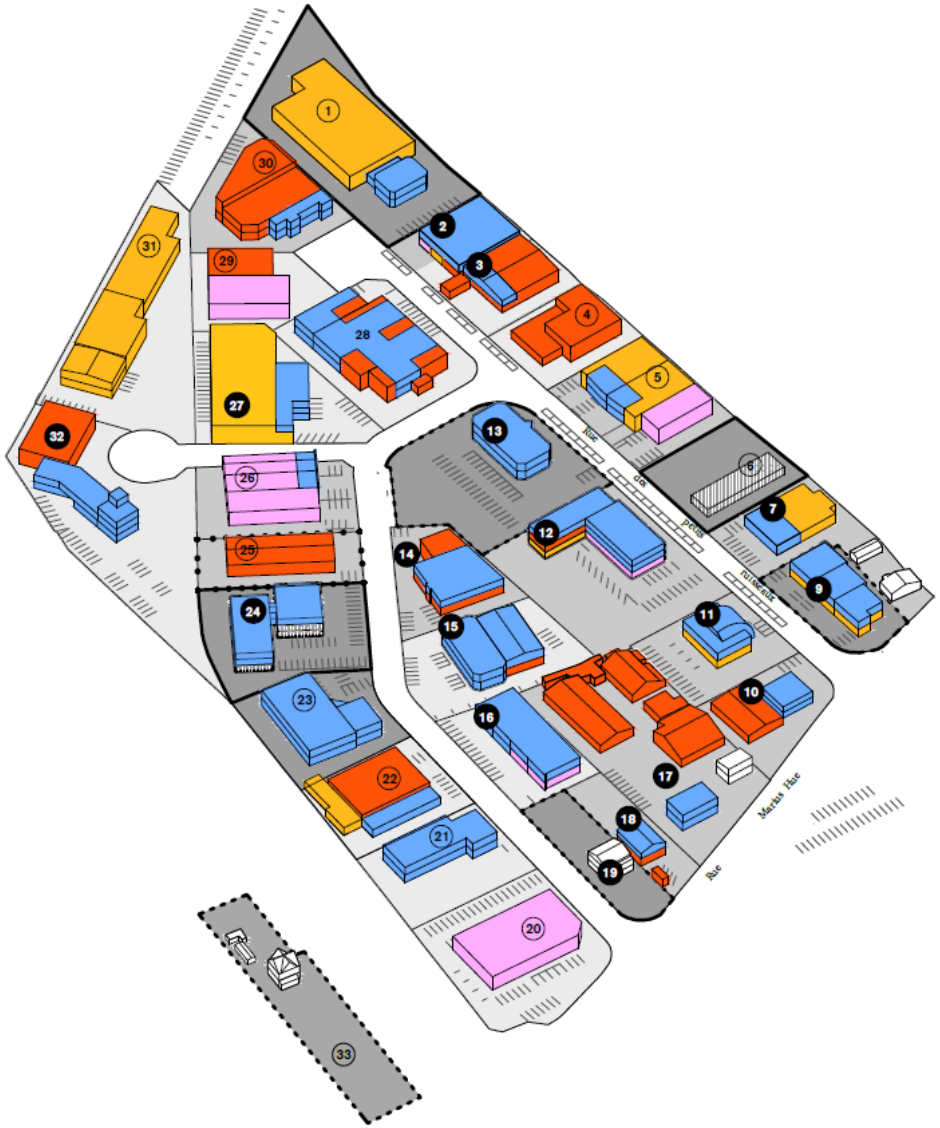
PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

- activité
- services/commerces
- logements
- voires espaces publics existants

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

Activités

- bureau
- production
- logistique
- commerces et services
- vacant
- maison individuelle



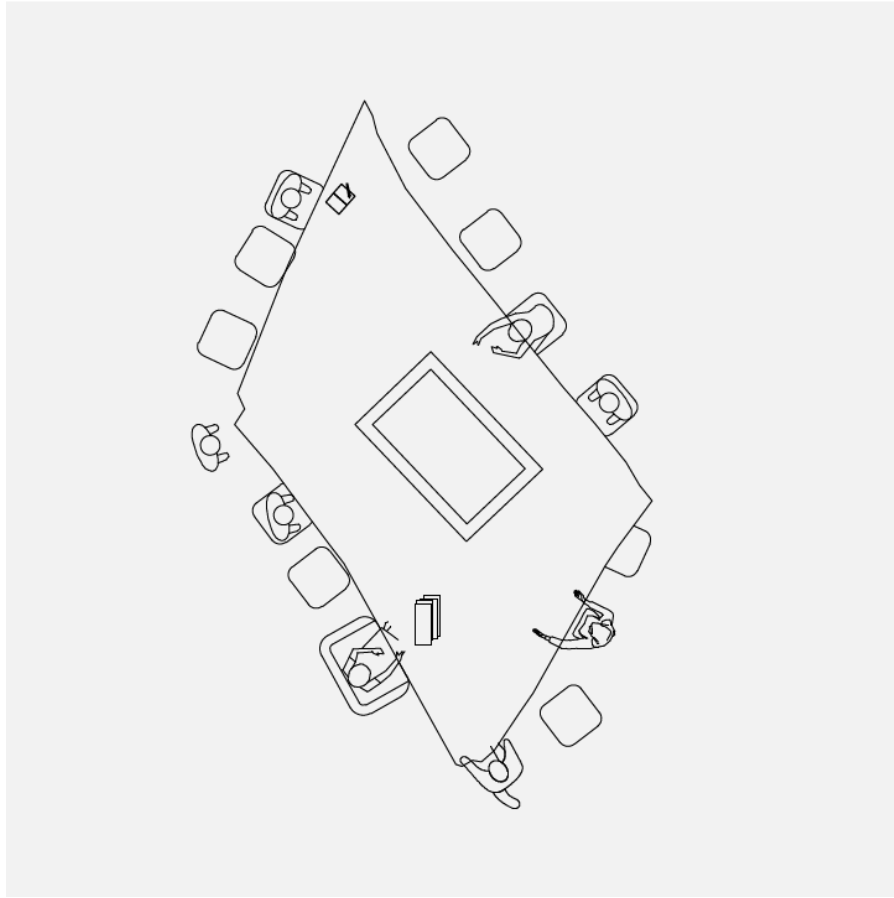
ENJEUX DE LA DÉMARCHE

- Introduire des logements
- Conserver l'activité économique existante
- Développer l'offre économique et commerciale

POUR UNE TRANSFORMATION PROGRESSIVE

1 - Une démarche partenariale

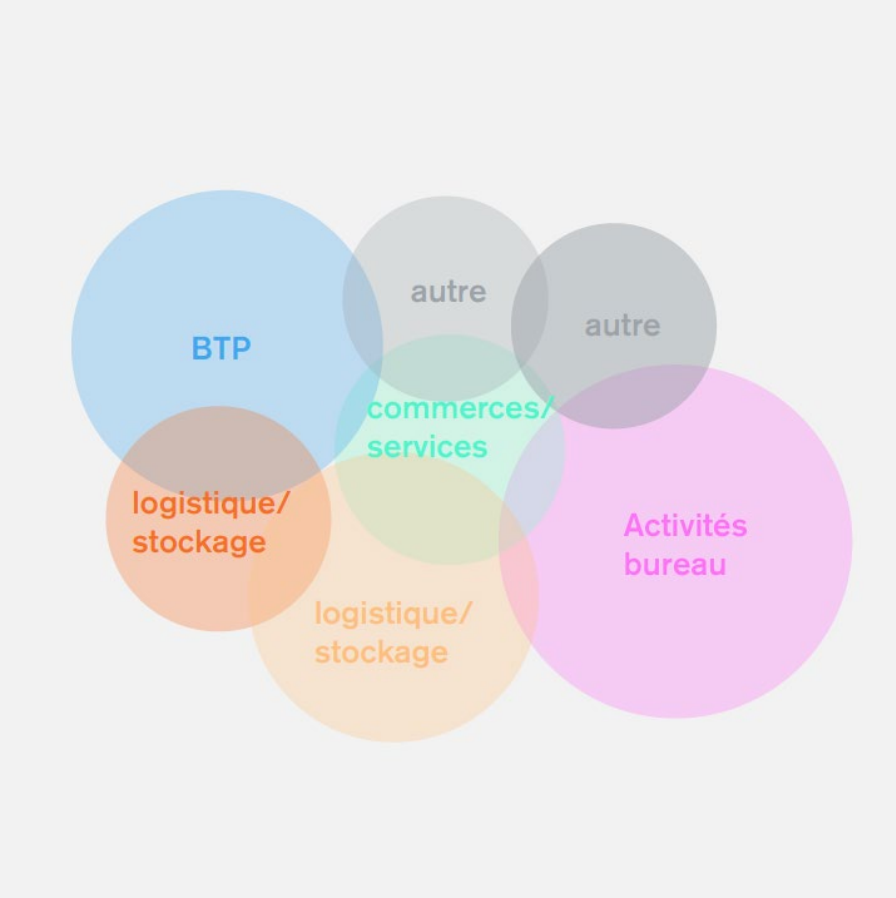
- **Associer les occupants actuels** (entreprises) à la mutation de la ZAE
- **Intégrer les évolutions de leurs besoins**, perspectives de développement, contraintes techniques et logistiques
- Prise en compte de leur **capacité à coexister avec du logement**



POUR UNE TRANSFORMATION PROGRESSIVE

2 – En lien avec la CPS, maintien de l'activité économique existante

- **Construire** avec les acteurs présents
- **Répondre** aux besoins de croissance de certaines sociétés
- **Créer** de nouvelles synergies : services mutualisés et nouvelle organisation logistique
- Mutation **progressive** et phasée

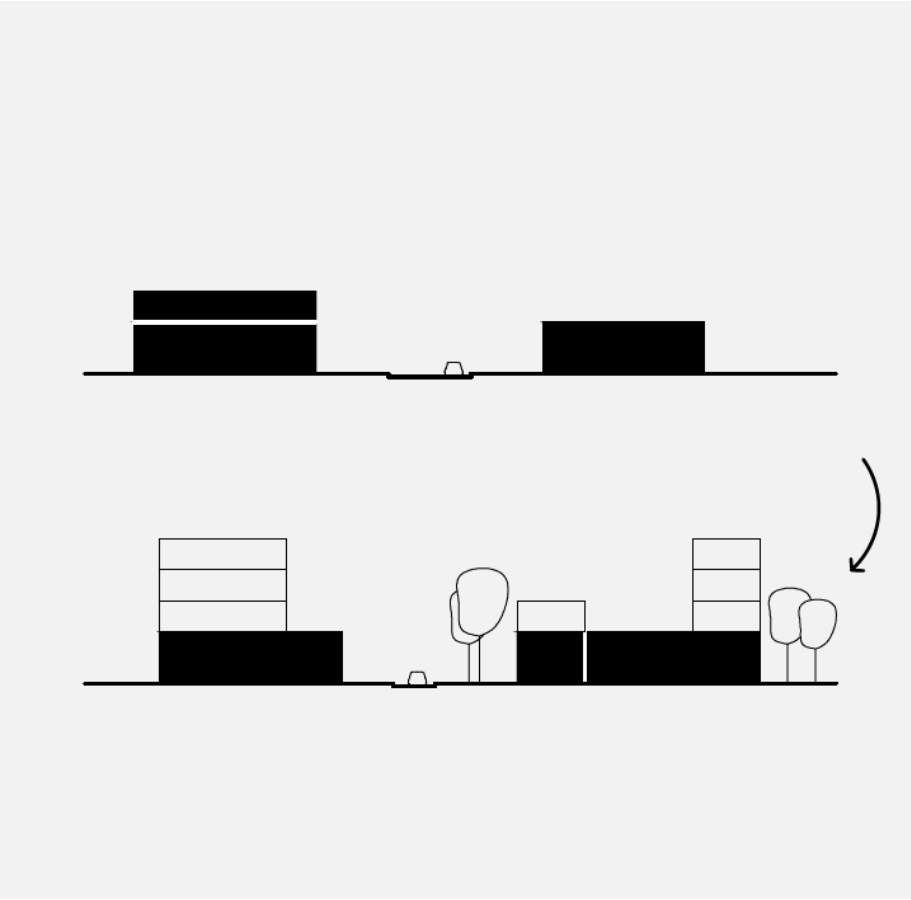


POUR UNE TRANSFORMATION PROGRESSIVE

3 - Une mixité activité/logement à la parcelle

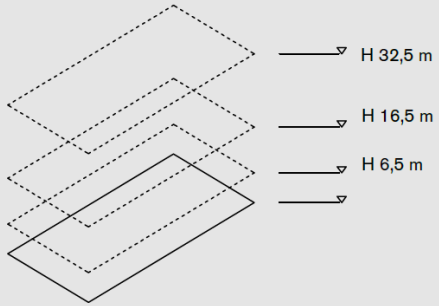
- Créer les **conditions de coexistence** de la ville productive et de la ville habitée

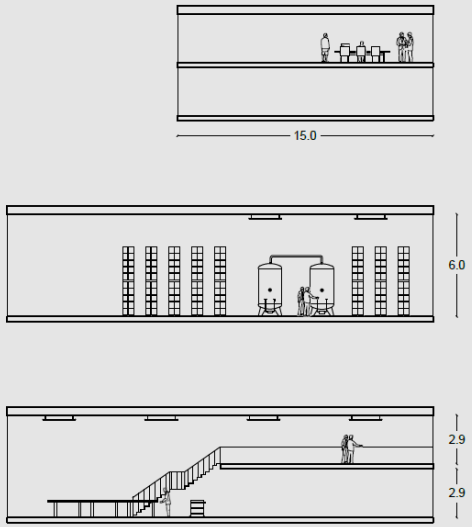
- **Répartition des typologies** selon les cas et les conditions environnantes (opportunités, qualités paysagères ou contraintes, entreprises bruyantes)

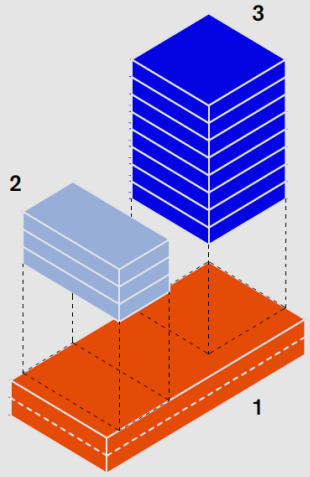


UNE FORME URBAINE ADAPTABLE

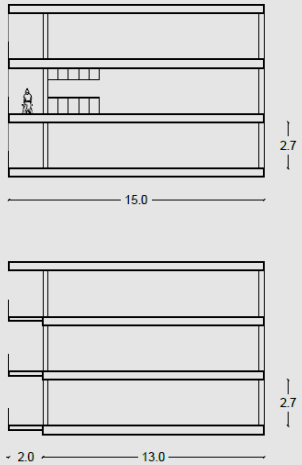
1 - socle activité/commerce



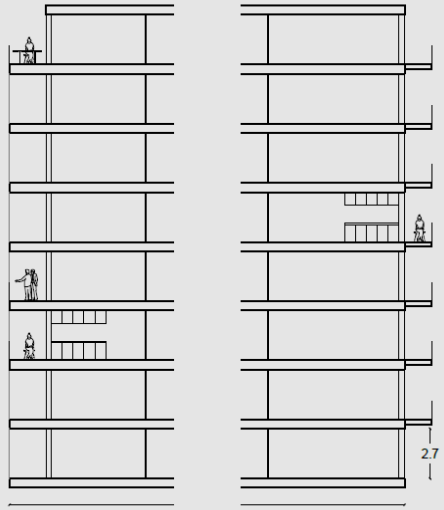


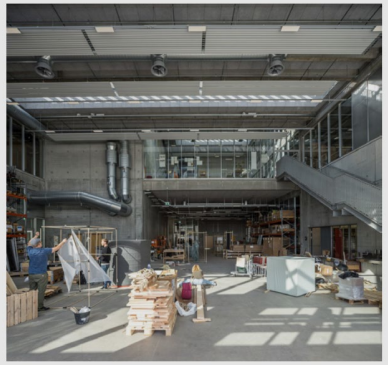


2 - logements traversants



3 - logements en émergence





Adept, école d'architecture d'Aarhus

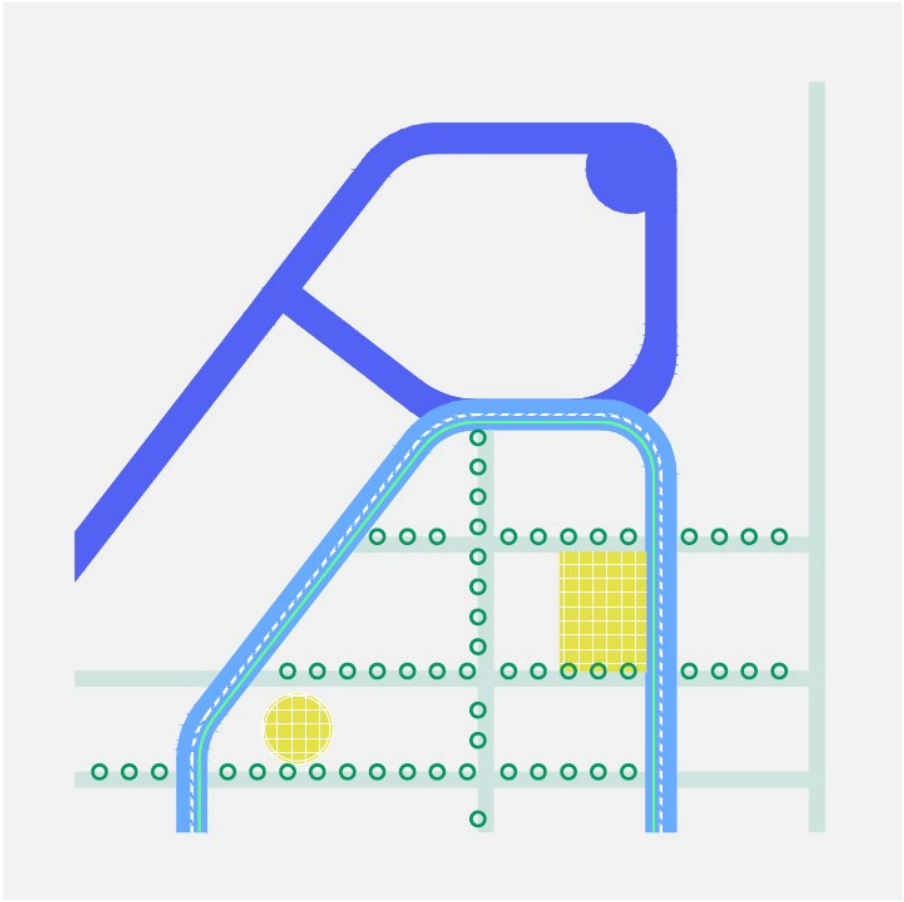
Harari, logements Vitry-sur-Seine

Bourbouze et Graindorge, Rebière

POUR UNE TRANSFORMATION PROGRESSIVE

4 - Une armature publique et paysagère renforcée

- Une image renouvelée de la ZAE et une nouvelle attractivité
- Requalifier les espaces publics pour permettre l'adressage de nouveaux logements et une accessibilité augmentée pour l'activité (voie mixte + voie logistique)
- Renforcer la trame paysagère (verte et bleue) : support de biodiversité, circulation piétonne



MUTATION DE LA ZAE

Fonctionnement existant

Pas de distinction des flux
Trottoirs étroits
Stationnement sur la voie publique

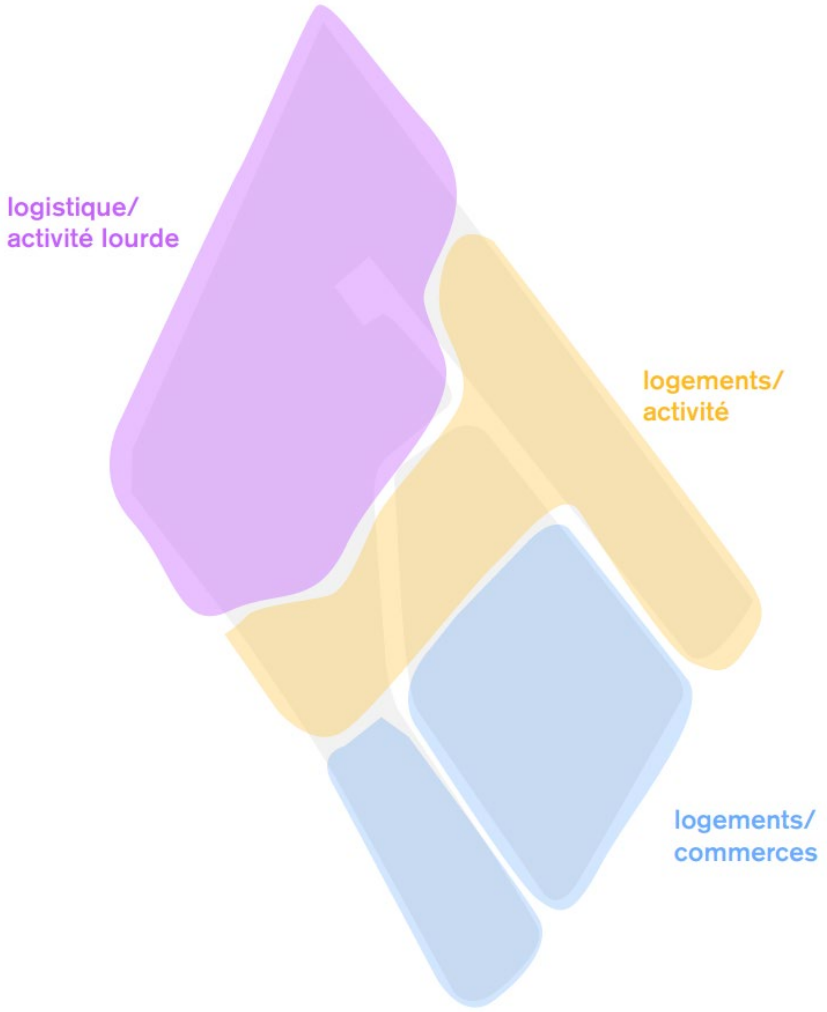
Fonctionnement proposé

Distinction des flux (création boucle logistique)
Reprise des espaces publics existants (trottoirs, bandes plantées, piste cyclable)
Circulations douces (venelles piétonnes et trame secondaire paysagée)
Intégration d'un stationnement sur voirie et la parcelle
Création **d'un parking silo** mutualisé

UN NOUVEAU QUARTIER MIXTE

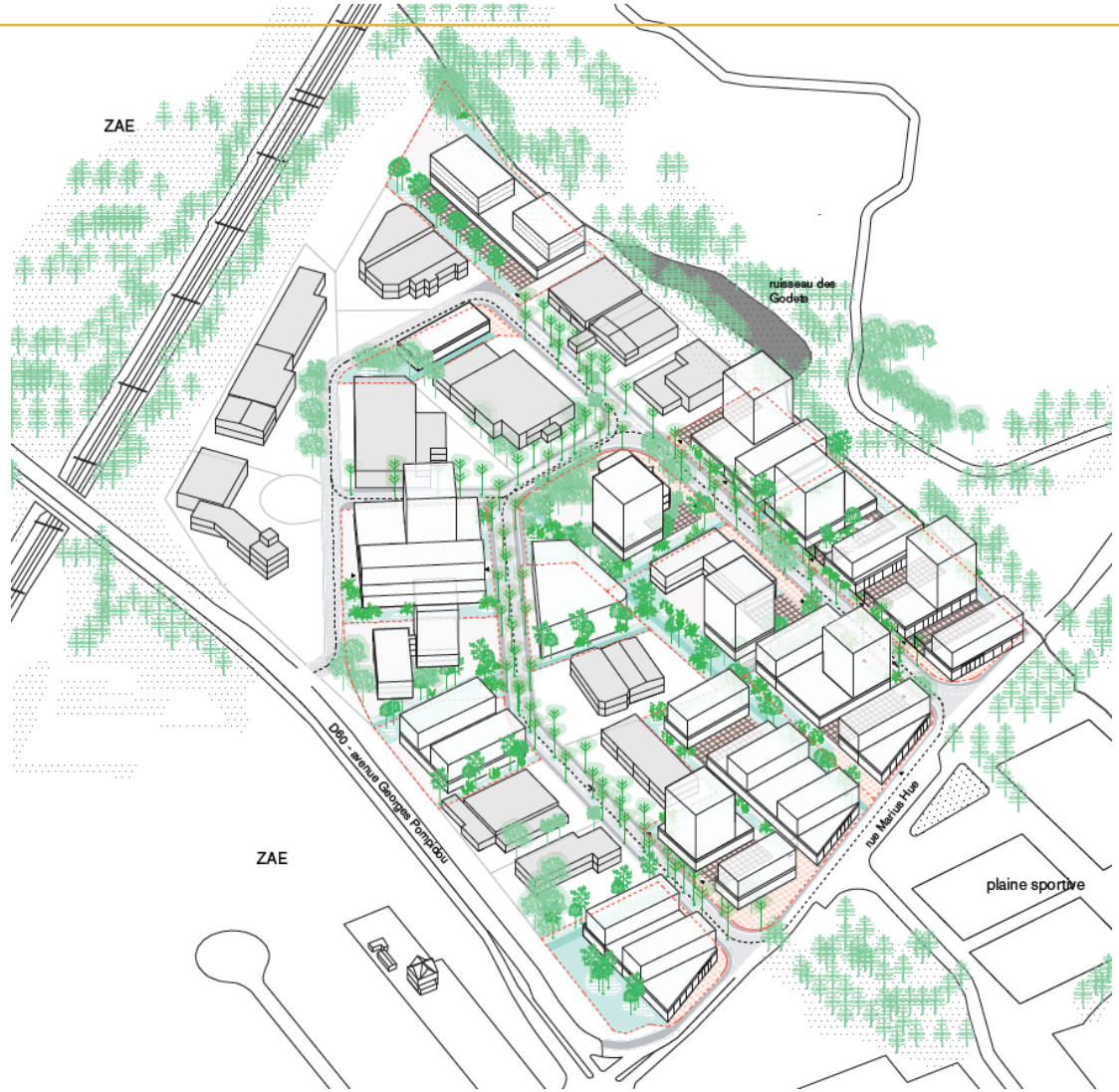
Programmation prévisionnelle

- Augmentation des surfaces d'activités et de commerces
- 60% de logement en accession
- Création d'une crèche
- Création d'un hôtel d'entreprises
- Création d'un parking silo

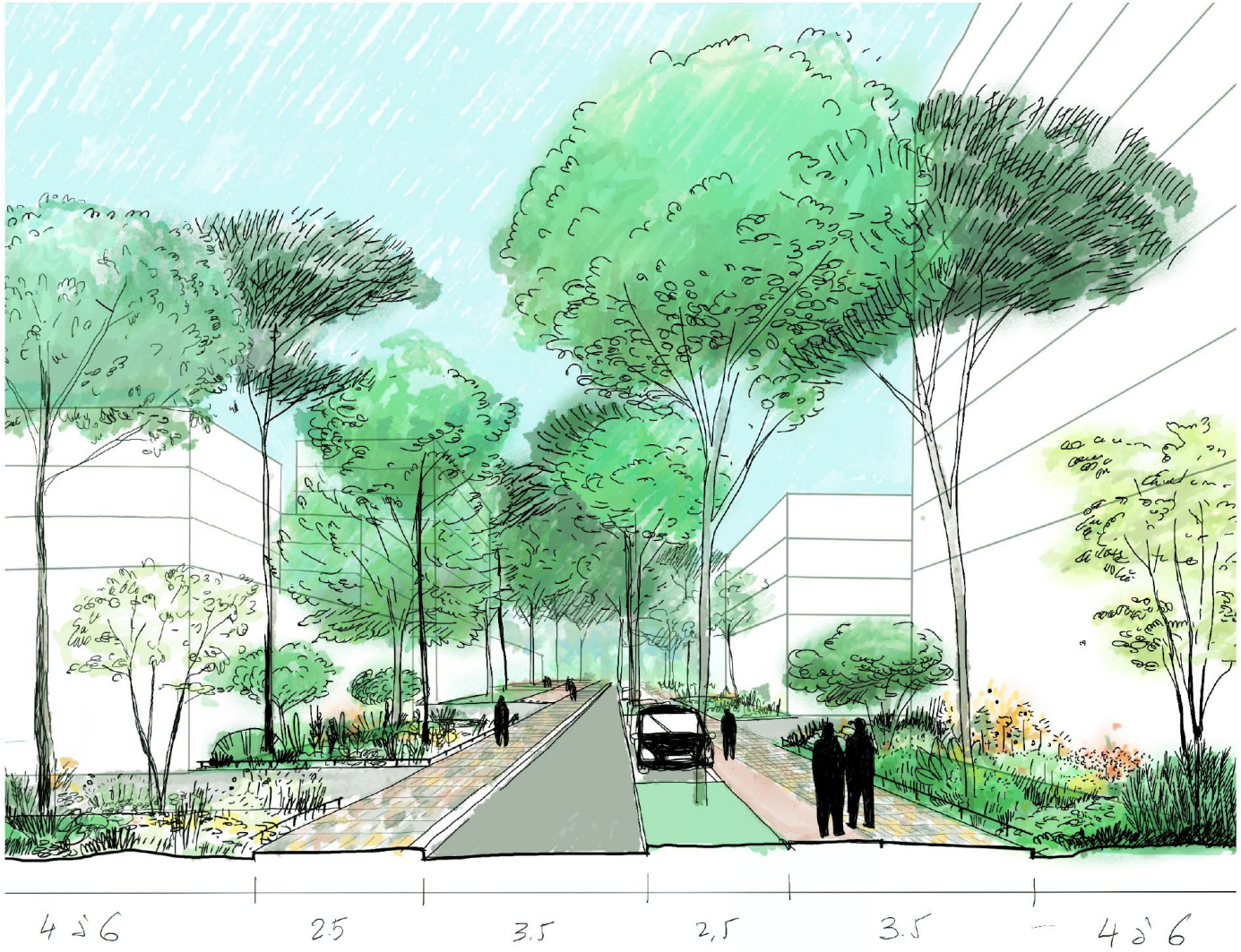


SCENARIO POSSIBLE

- Mutation des parcelles
- Bâti existant conservé – mutation potentielle temps long



Espace public : une nouvelle structure paysagère



vue sur la rue des Petits Ruisseaux requalifiée

Espace public : une nouvelle structure paysagère

vue sur une cour «domestique»

Espace public : une nouvelle structure paysagère

vue sur une cour «productive»

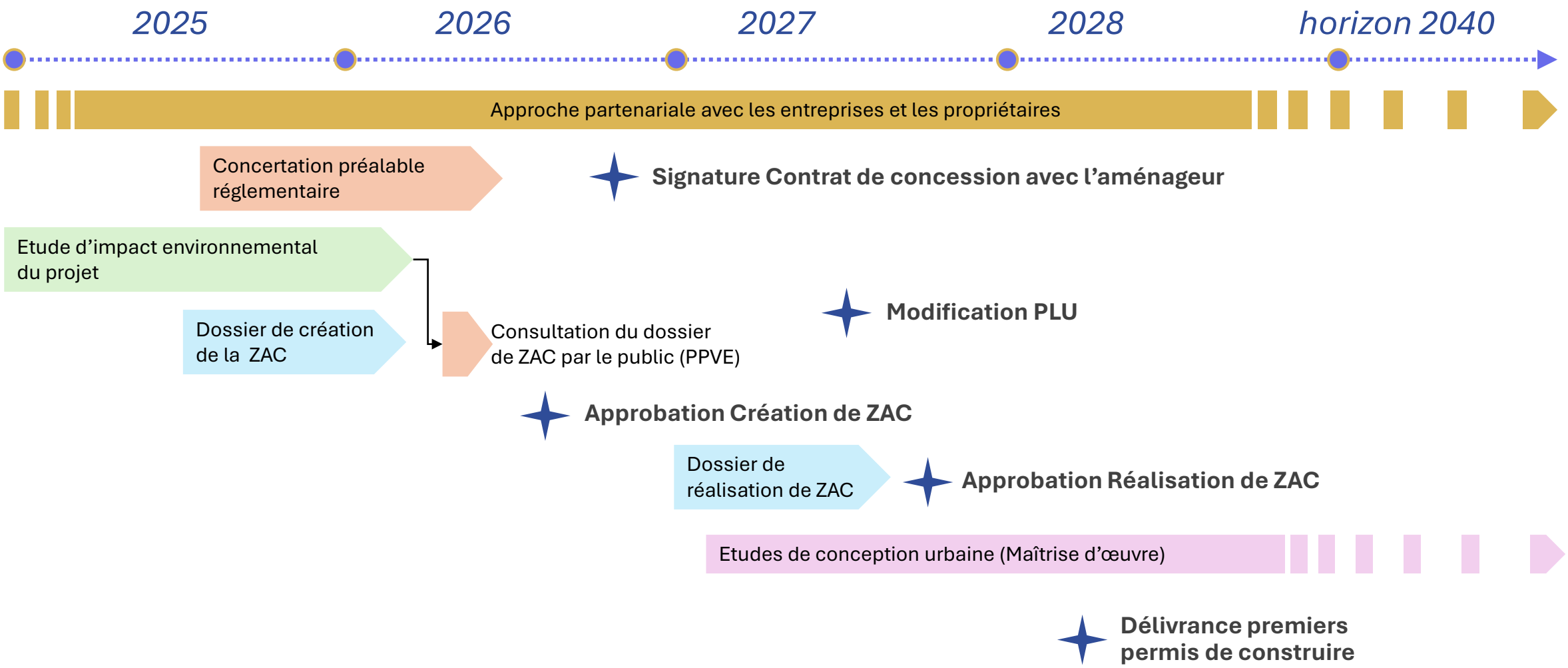
UNE DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE

- **Etude d'impact,** qui fera l'objet d'une nouvelle concertation, soumis à l'autorité environnementale

- **Diagnostic faune-flore** pour intégrer les contraintes liées à la biodiversité existante

- **Une vision urbaine exemplaire et écologique** : continuités vertes, gestion de l'eau à la parcelle, désimperméabilisation, réflexion sur les impacts acoustiques…

CALENDRIER – 2025 > horizon 2040



Verrières-le-Buisson

OBJECTIFS de la concertation

- **Informer la population** sur le projet et répondre à ses questions
- **Recueillir** les avis/réactions sur la démarche
- **Enrichir la démarche** grâce aux contributions citoyennes
- Répondre aux **obligations réglementaires** (article 103-2 du Code de l'Urbanisme et article L121-15-1 du Code de l'environnement)

CALENDRIER de la concertation

Adoption en Conseil municipal

Objectifs et modalités de la concertation
4 juillet 2024

Réunion publique

Mardi 1er juillet

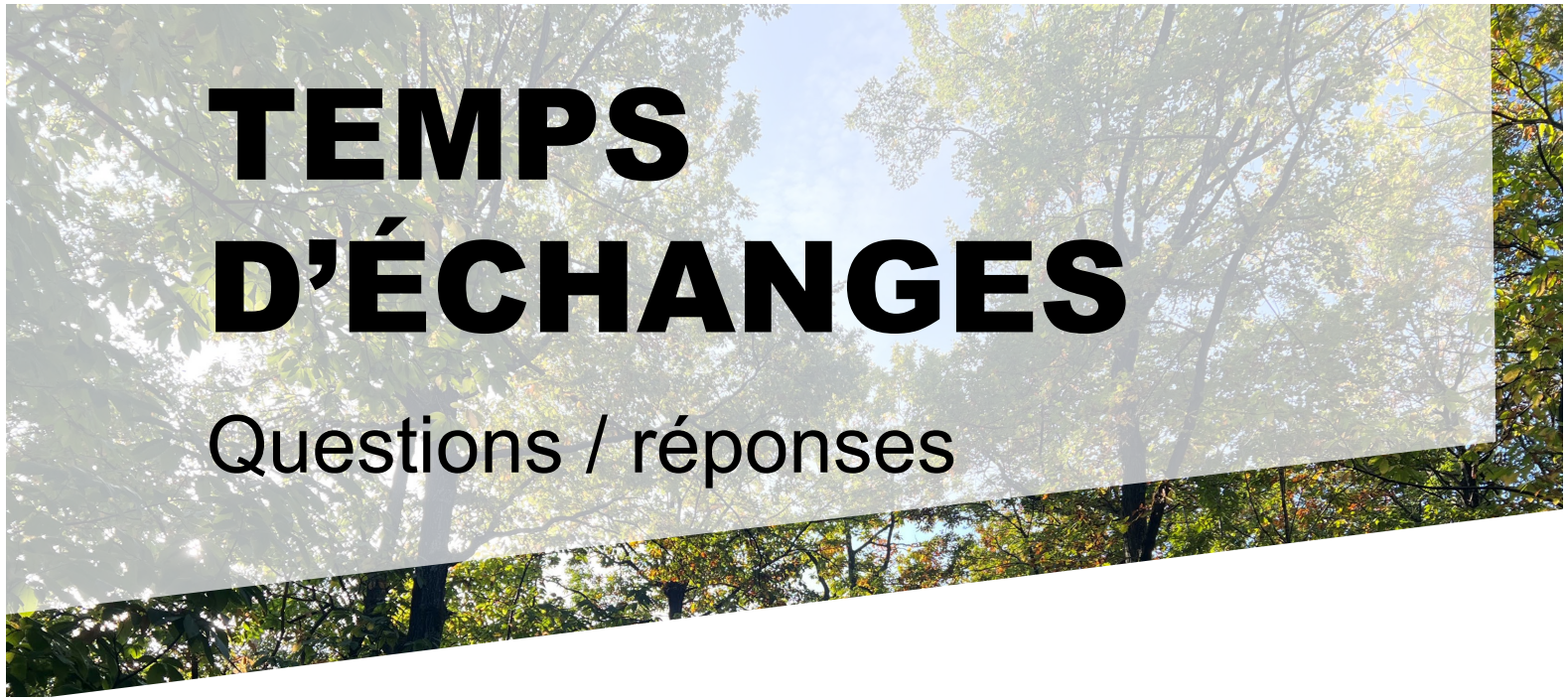
Registre et dossier consultable

En mairie et ligne
Du 2 juillet au 30 septembre

Participation du public par voie électronique

Dossier projet de création ; étude d'impact ; avis autorité environnementale ; réponse ; bilan de la concertation préalable
2nd semestre 2026 *(1 mois minimum)*

Publication du bilan de la concertation



TEMPS D'ÉCHANGES

Questions / réponses

Verrières-le-Buisson

MERCI

Verrières-le-Buisson